

# III-15

# PLU

## PLAN LOCAL D'URBANISME MONTPELLIER



*orientations d'aménagement  
et de programmation  
secteur Pierres Vives*



Approbation.....	D.C.M. du 2 mars 2006	Mise à jour.....	A.M. du 23 avril 2015
Mise à jour.....	A.M. du 23 novembre 2006	Mise en compatibilité.....	A.M. du 18 mai 2015
Modification.....	D.C.M. du 21 décembre 2006	Modification.....	D.C.M. du 28 mai 2015
Mise en compatibilité (RD 65).....	A.P. du 15 janvier 2007	Mise à jour.....	A.M. du 30 septembre 2015
Mise en compatibilité (Dédoulement A9).....	D.C.E. du 30 avril 2007	Mise à jour.....	A.M. du 3 novembre 2015
Mise à jour.....	A.M. du 4 mai 2007	Révision du PSMV.....	A.P. du 25 novembre 2016
Mise en compatibilité (Ligne 3 du tramway).....	A.P. du 18 juin 2007	Modification.....	D.C.M. du 29 mars 2017
Modification.....	D.C.M. du 25 juin 2007	Mise à jour.....	A.M. du 22 décembre 2017
Mise à jour.....	A.M. du 20 juillet 2007	Mise en compatibilité (CRR).....	D.C.M. du 22 février 2018
Mise en compatibilité (Intercepteur Est).....	A.P. du 9 octobre 2007	Modification simplifiée.....	D.C.M. du 29 mars 2018
Mise à jour.....	A.M. du 15 avril 2008	Mise en compatibilité (République).....	A.P. du 22 mai 2018
Modification.....	D.C.M. du 17 novembre 2008	Mise à jour.....	A.M. du 10 juillet 2018
Mise à jour.....	A.M. du 2 décembre 2008	Mise à jour.....	A.M. du 3 septembre 2018
Modification.....	D.C.M. du 22 juin 2009	Mise à jour.....	A.M. du 22 octobre 2018
Mise à jour.....	A.M. du 10 juillet 2009	Mise à jour.....	A.M. du 22 mars 2019
Modification.....	D.C.M. du 29 mars 2010	Modification.....	D.C.M. du 18 avril 2019
Mise à jour.....	A.M. du 13 avril 2010	Mise à jour.....	A.M. du 4 septembre 2019
Mise en compatibilité (Malbosq).....	A.P. du 20 avril 2011	Mise à jour.....	A.M. du 11 décembre 2019
Modification.....	D.C.M. du 9 mai 2011	Modification.....	D.C.M. du 31 janvier 2020
Mise à jour.....	A.M. du 24 mai 2011	Mise à jour.....	A.M. du 16 septembre 2020
Modification simplifiée.....	D.C.M. du 25 juillet 2011	Mise à jour.....	A.M. du 15 octobre 2020
Modification simplifiée.....	D.C.M. du 7 novembre 2011	Mise à jour.....	A.M. du 12 novembre 2020
Mise à jour.....	A.M. du 9 janvier 2012		
Mise à jour.....	A.M. du 17 juillet 2012		
Modification.....	D.C.M. du 23 juillet 2012		
Révision simplifiée (ZAC du Coteau).....	D.C.M. du 1er octobre 2012		
Mise à jour.....	A.M. du 14 mai 2013		
Modification.....	D.C.M. du 22 juillet 2013		
Mise à jour.....	A.M. du 5 août 2013		
Mise en compatibilité (Ligne 5 du tramway).....	A.P. du 28 août 2013		
Modification simplifiée.....	D.C.M. du 17 février 2014		
Mise à jour.....	A.M. du 3 juillet 2014		
Mise en compatibilité (OZ 1).....	A.P. du 16 juillet 2014		
Modification.....	D.C.M. du 05 mars 2015		

Edition novembre 2020

# ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

## SECTEUR PIERRES VIVES

(art. L.123-1- 4 du CU)

**ATTENTION** : Les orientations d'aménagement définissent des principes d'aménagement qui s'imposent aux occupations et utilisations du sol dans un rapport de simple compatibilité selon les conditions définies par l'article L.123-5 du Code de l'urbanisme. En fonction des situations, ces principes peuvent faire aussi l'objet de traductions plus strictes dans le règlement et ses documents graphiques.



## **1. LOCALISATION**

---

Le secteur Pierres Vives se situe au nord-ouest de la commune de Montpellier, à flanc de coteau, dans la partie est du bassin versant de la Mosson à proximité immédiate du quartier de la Mosson (25 000 habitants).

Au nord, la nouvelle ZAC de Malbosc (6 500 habitants à terme) est prolongée par le futur Parc de Malbosc (33 hectares) dont l'extrémité sud jouxte les limites du site. Au sud et à l'est, on retrouve deux zones d'activité récentes : les laboratoires SANOFI AVENTIS et la zone Parc 2 000.

Ce secteur intègre aujourd'hui un périmètre de ZAC de presque 11 hectares créée à l'initiative du Conseil Général de l'Hérault, en complément de l'équipement public départemental Pierres Vives.

## **2. NATURE DE L'OPÉRATION**

---

Ce quartier a été imaginé en relation avec le bâtiment Pierres Vives. Ce bâtiment est programmé pour accueillir les Archives Départementales, la direction départementale du livre et de la lecture et Hérault Sports, un auditorium et des salles d'expositions seront également créés. Cet ambitieux projet architectural, d'une force et d'une présence hors norme, doit servir de catalyseur pour la création et la structuration d'un nouveau quartier qui deviendra l'écrin urbain à cet équipement d'ampleur départementale.

Le projet de ZAC qui constitue l'essentiel de ce secteur est pensé autour de deux objectifs principaux :

- a. Favoriser l'intégration et la mise en valeur du bâtiment Pierres Vives ;
- b. Assurer le lien urbain et social avec les quartiers avoisinants.

Dans ce sens, l'armature viaire a été totalement repensée. Elle s'organise de façon à dégager de larges espaces publics notamment devant le bâtiment Pierres Vives, mais également à créer des axes structurants avec une trame de voiries claire et lisible en continuité de la trame urbaine existante.

## **3. PARTI D'AMÉNAGEMENT**

---

### **3.1. Données quantitatives**

La trame générale du bâti se développe sur une longue bande composée d'îlots traditionnels fermés, véritable greffon urbain généré par les axes des tissus urbains environnants, et dont le centre de gravité est la place publique. On retrouve le long de cette bande une série de satellites (immeubles plots) qui structurent les espaces interstitiels tout en offrant une grande transparence et une fluidité qui favorisera une bonne intégration du quartier dans son environnement.

Cette pluralité typologique a l'avantage de pouvoir offrir une diversité de bâti, gage d'une certaine mixité sociale.

La densité est un compromis entre la forte demande du secteur et la volonté d'offrir un habitat de qualité.

La hauteur maximum des logements au sein de la ZAC est fixée à 26 m.

Certains rez-de-chaussée sont dédiés aux commerces selon leur localisation, les autres seront occupés par des logements.

Les parkings réservés aux résidents sont enterrés sous chaque immeuble.

Au total, L'opération représente 96 500m<sup>2</sup> de surface de plancher, dont 80 à 90% affectés à des programmes de logement.

### 3.2. Données qualitatives

Le projet majeur est la ZAC départementale qui met en avant plusieurs grands enjeux répondant aux objectifs de développement de ce secteur :

- **Construire un pôle départemental** pour mettre en valeur et garantir le rayonnement du bâtiment Pierres Vives ;
- **Associer le sport et la culture** afin de donner au quartier et à ses équipements une image publique et accessible à tous, pour favoriser l'appropriation et l'identification de ce secteur par tous ;
- **Créer du lien social** en favorisant l'aménagement d'un espace urbain en relation avec les secteurs environnants, porteur de valeurs pour tous ;
- **Réussir l'intégration urbaine** en assurant une continuité physique et sociale avec les secteurs adjacents ;
- **Répondre aux objectifs de développement durable** et en faire un lieu exemplaire dans ce domaine.

Les intentions d'aménagement tiennent compte de plusieurs postulats de départ qui orientent les choix retenus pour la création de ce nouveau morceau de ville :

- **La construction sur le site de projet du bâtiment Pierres Vives**

Dans un secteur encore peu urbanisé, cet équipement public, conçu par l'architecte de renommée internationale Zaha HADID, programmé par le Conseil Général et destiné à accueillir un public large venu de l'ensemble du département.

Sa façade tout en béton qui s'étire sur 200 mètres de long, nécessite une grande place publique et un parvis pour assurer sa mise en scène, l'accueil de grands événements culturels et sportifs, la rencontre et les échanges entre les diverses populations qui fréquentent le site, et l'éclosion d'une vie sociale quotidienne.

- **La présence contiguë du quartier de la Mosson**

Ce quartier de la ville qui comporte une forte proportion d'habitat social regroupe quelques 25 000 habitants et souffre d'une image assez négative.

Le tracé de la première ligne de tramway assure désormais la liaison entre la Mosson et le reste de la ville. Cette nouvelle proximité en termes de déplacements contribue à renforcer l'appartenance de la Mosson à la ville de Montpellier.

Il s'agit également de poursuivre les efforts en termes d'implantation d'équipements dont le rayonnement dépasse le quartier, comme cela a été le cas avec la réalisation du stade municipal. La construction du bâtiment Pierres Vives contribuera à cette ouverture et à une fréquentation multiple.

Le quartier Pierres Vives dans son ensemble favorisera l'ouverture et l'accroche de la Mosson au reste de la ville et contribuera à améliorer son image. La volonté actuelle est de renforcer l'urbanisation entre les faubourgs actuels et la Mosson afin de limiter et d'effacer, à terme, les coupures entre les deux entités.

- **La présence d'un nouveau quartier d'habitat**

La ZAC Malbosc, au nord du site de projet, accueillera à terme plus de 2 000 logements. Elle est associée à un Parc d'une trentaine d'hectares dont l'emprise s'étend jusqu'à la limite de la rue du Professeur Blayac. Les ZAC Malbosc et Pierres Vives seront en relation via le Parc Malbosc et permettront ainsi de limiter les coupures entre le quartier de la Mosson et le reste de Montpellier.

Le dévoiement de l'avenue de l'Europe entre la rue de Saragosse et la rue d'Oxford doit permettre d'encren l'opération au quartier de la Mosson pour que l'ensemble ne forme qu'une unité urbaine continue.

La volonté affichée est tout d'abord de gommer les limites d'intervention de l'opération pour que celle-ci profite à un périmètre élargi. Les interventions réalisées devront permettre de diffuser l'influence de ce nouveau quartier au-delà de ces limites physiques et sociales.

- **La trame paysagère**

Le site d'étude bénéficie d'un environnement paysager assez intéressant qu'il est nécessaire de mettre en valeur afin de créer un véritable écrin vert de qualité, en relation directe avec les nouveaux aménagements mais également avec l'urbanisation existante.

En complément de l'espace boisé classé, deux éléments sont particulièrement importants et ont été des points d'accroche du parti d'aménagement paysager : le cours d'eau du Rieutord qui se prolonge vers la Mosson, au sud, et le futur Parc Malbosc, au nord-est. La volonté est donc de mettre en relation ces deux éléments et de créer des continuités vertes au-delà des limites du projet.

## **4. CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT**

---

### **4.1. Voiries et espaces publics**

#### **4.1.1. Les espaces publics**

L'espace public structurant du site est composé de deux éléments principaux : la place publique et l'Esplanade.

- **La Place Publique** se situe entre l'Esplanade et l'axe de la rue de Saragosse. Elle constitue le point central du quartier en relation directe avec le quartier de la Mosson, les nouveaux logements et le bâtiment Pierres Vives. Cette place accueillera la majorité des commerces et services créés dans le quartier afin d'assurer au maximum la création de lien social.

- **L'Esplanade Pierres Vives** a pour objectif de dégager au maximum les nouveaux équipements que sont le bâtiment Pierres Vives et la Maison des Sports, afin de permettre leur mise en valeur mais également de favoriser l'organisation de grands

événements en rapport avec les thèmes du quartier (Sport, Culture, Histoire). Sa géométrie se fonde sur les axes d'implantation du bâtiment Pierres Vives et de la Maison des Sports qui la délimitent sur deux cotés, son troisième côté se veut plus libre et plus ouvert, perméable à la maille du quartier.

Des zones d'activités sportives publiques sont réparties dans le quartier entre les îlots, le long des voiries, carrefours et places. Elles sont reliées par des parcours (piétons, vélos, skate, jogging) dans le but d'assurer la continuité des liaisons douces avec les secteurs environnants, notamment avec le futur Parc Malbosc et la coulée verte de la Mosson.

#### 4.1.2. La trame paysagère

- **Le Rieutord et sa ripisylve** font l'objet de deux types de traitement :

- Entre la limite sud du site et la rue de Saragosse, la ripisylve est conservée et mise en valeur. Des chemins de promenade y seront aménagés ainsi que des zones de détente et d'activités sportives.
- Entre les rues de Saragosse et d'Oxford, elle est restructurée en profondeur à cause de l'emprise du nouveau quartier et du nouveau tracé de l'avenue de l'Europe. Cette partie sera moins sauvage que celle située plus au sud, pour répondre à un contexte plus urbain.

-**La coulée verte** assure le franchissement, la mise en relation et la continuité des liaisons douces avec les secteurs environnants, notamment avec le futur Parc Malbosc, le Rieutord et les bords de la Mosson.

Elle est composée de plantations et de bandes engazonnées afin de créer un front végétal structurant sur la zone.

-**L'espace boisé classé** est une zone où la végétation existante est conservée mais restructurée et mise en valeur. Des chemins et promenades y seront aménagés ainsi que des zones de détente et d'activités sportives compatibles avec les impératifs de protection du couvert végétal. Ce lieu est également en liaison directe avec la partie sud du Rieutord.

#### 4.1.3. Le réseau viaire

En ce qui concerne les voiries, la principale intervention est le déplacement partiel de l'Avenue de l'Europe à partir de la rue de Saragosse jusqu'au carrefour Blayac. Cette voie, qui supporte actuellement un important trafic de transit, devrait être délestée de cette circulation grâce à l'aménagement à 2x2 voies de l'Avenue Pablo Neruda. Ceci permet d'envisager de requalifier l'avenue de l'Europe et la rue du Professeur Blayac en boulevards urbains.

**L'avenue de l'Europe** est limitée à 2x1 voie de circulation sur une largeur de 20 m, bordées de stationnements longitudinaux. Une piste cyclable bidirectionnelle sera créée pour assurer la continuité des déplacements doux.

La rue du professeur Blayac, en bordure de ZAC, est également requalifiée en large boulevard urbain avec 2x2 voies de circulation et un large terre-plein paysager pour une emprise totale de minimum 25 m.

Une piste cyclable bidirectionnelle est prévue du côté du lycée Léonard de Vinci.

**Le carrefour Europe/Blayac** est revu en rapport avec les nouveaux paramètres de circulation.

Dans la ZAC Pierres Vives, la circulation est organisée sous la forme de dessertes riveraines où la vitesse est limitée à 30 km/h.

#### **4.2. Les réseaux divers**

La réalisation de l'ensemble des réseaux est programmée :

- Assainissement
- Eaux pluviales dont plusieurs bassins de rétention successifs
- Eau potable
- Éclairage public
- Téléphone
- Électricité et gaz

#### **4.3. Autres équipements**

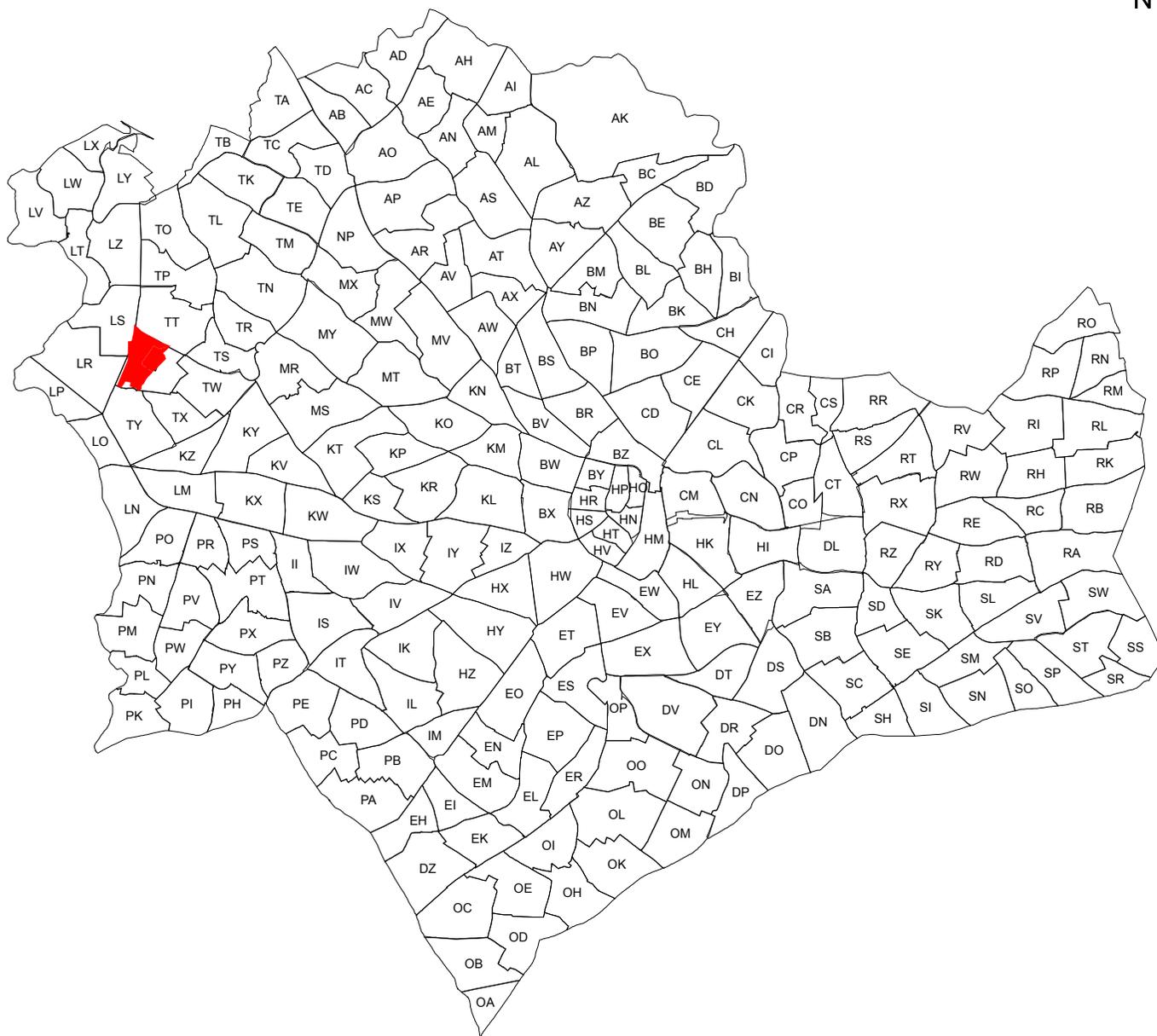
Pour compléter l'attractivité culturelle du site pour l'ensemble des habitants du département, l'implantation de la Maison des Sports (+/- 5 000m<sup>2</sup>) est programmée sur l'espace public situé devant le bâtiment Pierres Vives à proximité du lycée Léonard de Vinci.

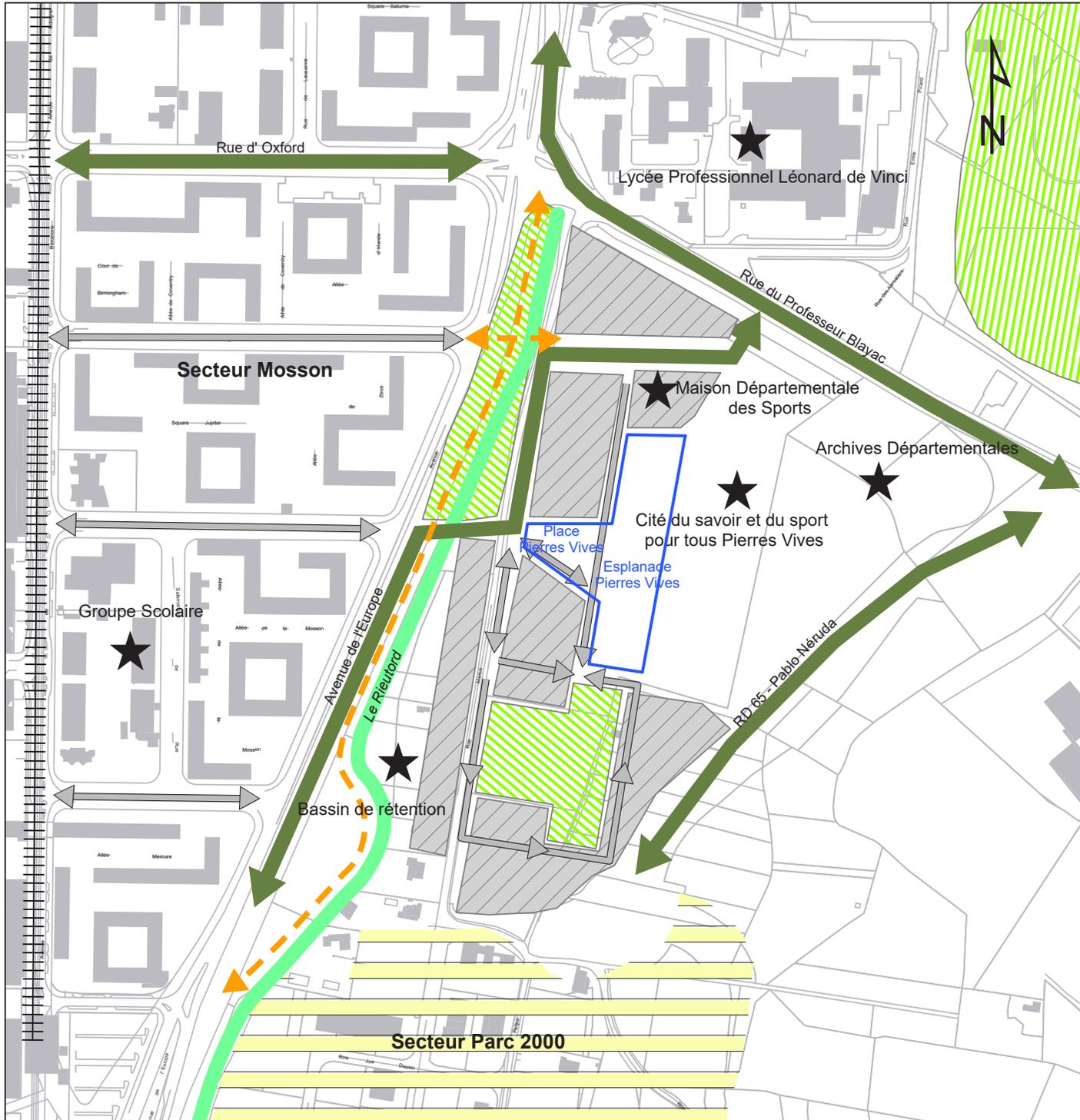
Le schéma ci-après traduit les principaux équipements structurants du secteur.

Orientation d'Aménagement  
Secteur PIERRES VIVES

Schéma de principe de  
l'équipement du secteur

Plan de situation





## Orientation d'Aménagement Secteur PIERRES VIVES

### Schéma de principe de l'équipement du secteur

 Secteur d'urbanisation

### Localisation de principe:

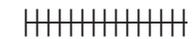
#### - voies et espaces publics

 Principale voie

 Autre(s) voies(s)

 Place

 Liaison piétonne

 Tramway

#### - Espaces verts

 Espaces verts

#### - Autres principaux équipements publics

 Autres équipements publics  
(hors réseaux)

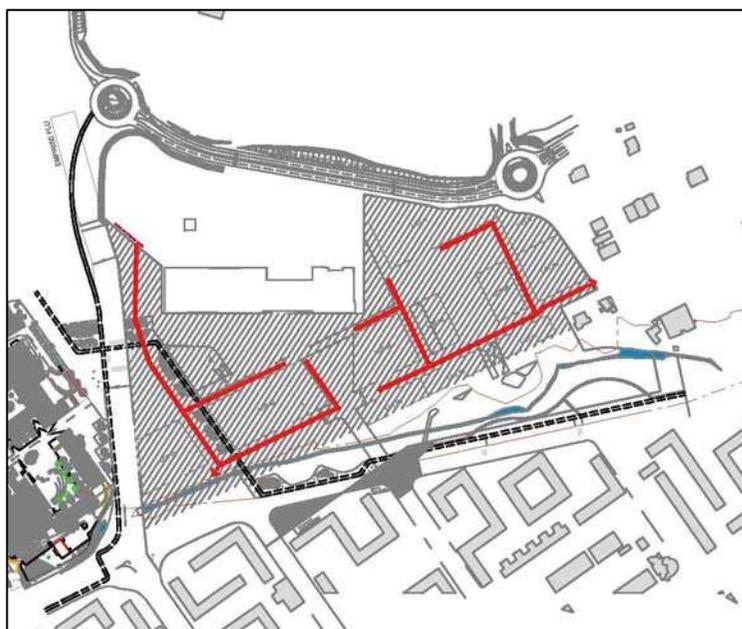
**A.E.P.**



**Eaux pluviales**



**Eaux usées**



**Moyenne tension**



**Orientation  
d'aménagement Pierres  
Vives**

Schéma de principe de  
l'équipement du secteur

Principaux réseaux